



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 7 B
„Gerlingen –
Industriegebiet Auf der Mark“
2. Teilbebauungsplan
2. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 7 B
„Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“
2. Teilbebauungsplan

2. Änderung

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziel und Inhalt der Planänderung
4. Erschließung
5. Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Grünordnung – Eingriff in Natur und Landschaft
(§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
7. Verfahrenshinweise

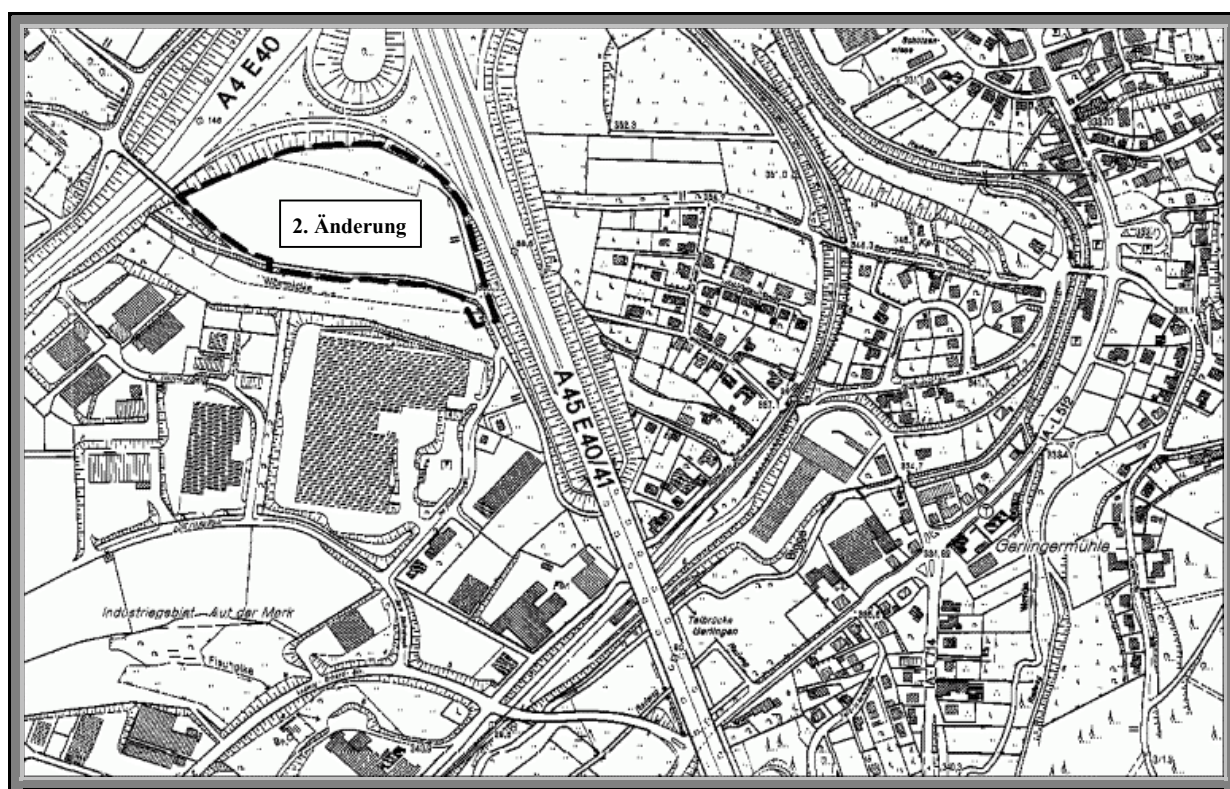
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung hat eine Größe von 35.560 m² und umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 11,
Flurstücke 345, 346 (tlw.), 370 (tlw.), 376, 746 (tlw.) und 896 (tlw.),

Gemarkung Wenden, Flur 29,
Flurstücke 9 und 10.

Die Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs sind aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.



2. Bestehendes Planungsrecht

	<u>rechtskräftig seit:</u>
Bebauungsplan Nr. 7 B	
„Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. TBP	10.07.1995
1. vereinfachte Änderung und Ergänzung	26.01.2000
3. Änderung	29.07.2003

3. Ziel und Inhalt der Planänderung

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen und die vorhandenen Erschließungsanlagen so effektiv wie möglich zu nutzen, soll im Bereich des Auto-

bahnkreuzes BAB A 4 und A 45 so viel Fläche wie möglich für eine gewerbliche/industrielle Nutzung vorbereitet werden. Aus diesem Grund soll im Zuge der Baureifmachung eine möglichst große ebene Fläche entstehen. Daher werden im westlichen Bereich dieser Änderung Bodenmassen abgetragen und im östlichen Bereich dieser Änderung angeschüttet, so dass eine weitgehend ebene, für Industrie- und Gewerbebetriebe bebaubare Fläche entsteht. Um einen für diese Zwecke ausreichend tragfähigen Untergrund zu erhalten, wird der Boden so stark verdichtet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine dauerhaft schadlose Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dieser Fläche nicht garantiert werden kann. Daher wird im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.

Die bisher festgesetzten, aber noch nicht realisierten Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich nördlich des Wörmickebachtals werden soweit wie möglich zugunsten von Industrieflächen zurückgenommen, um so eine bessere Auslastung der bereits vorhandenen bzw. zu ergänzenden Erschließungsanlagen zu erzielen.

Da die als Industriegebiet festgesetzte Fläche nicht - wie ursprünglich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen - als zusammenhängendes Grundstück genutzt werden soll, sondern in mindestens zwei Grundstücke geteilt werden soll, wird die Verlängerung der Planstraße B („Im Ruttenberge“) einschließlich der Verlegung des bereits vorhandenen Wendehammers erforderlich. Daher wird ein ca. 1.280 m² großes Teilstück der bisher festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (land- und forstwirtschaftlicher Weg) als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch die Erweiterung der Industriefläche nach Osten wird der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung bzw. zur Grenze der Innenbereichssatzung Gerlingen gegenüber dem „Ursprungsbebauungsplan“ auf ca. 150 Meter verringert, so dass es aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderlich ist, die allgemeine Zulässigkeit der Betriebsarten auf die Abstandsklasse VII (Nrn. 192 – 212) sowie die Nrn. 165, 174, 176 – 178, 181, 187 und 190 der Abstandsklasse VI der Abstandsliste von 1998 zu beschränken.

Die Betriebsarten der Nrn. 79, 88, 95, 96, 111, 144 – 146, 152 und 153 der Abstandsklasse V sowie der Nrn. 154 – 164, 166 – 173, 175, 179, 180, 182 – 186, 188, 189 und 191 der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

4. Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen, die entsprechend den Festsetzungen des seit dem 10.07.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7B „Gerlingen - Industriegebiet Auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan errichtet wurden, müssen ergänzt werden, weil diese Fläche nicht wie ursprünglich geplant als zusammenhängendes Grundstück genutzt werden soll, sondern in mindestens zwei eigenständig nutzbare Grundstücke geteilt wird.

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt, wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen und in der Örtlichkeit auch vorbereitet, im Mischsystem. Der vorhandene Mischwasserkanal wird daher um ca. 95 m verlängert.

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Wörmickebach ist nicht vorgesehen, da u. a.:

- bauliche Anlagen (auch Anlagen zur Regenrückhaltung) im Bereich des Wörmickebachtales nicht zulässig sind (festgesetzte „Ausgleichsfläche“ - Erhalt der Nasswiese),
- die Leistungsfähigkeit der im weiteren Verlauf des Wörmickebaches vorhandenen Verrohrungen (z. B. Autobahn, ehemalige Eisenbahntrasse, Gelände des ehemaligen Walzwerkes) für die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser nicht ausreichen wird.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3b Abs. 1 Satz 1 UVPG besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sind Leistungs- oder Größenwerte angegeben, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn diese Werte erreicht oder überschritten werden (Satz 2).

Die relevanten bauplanungsrechtlichen Vorhaben sind in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18 aufgeführt.

Da der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7B „Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan liegt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Eine förmliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht erforderlich, da die maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m² ist.

6. Grünordnung – Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)

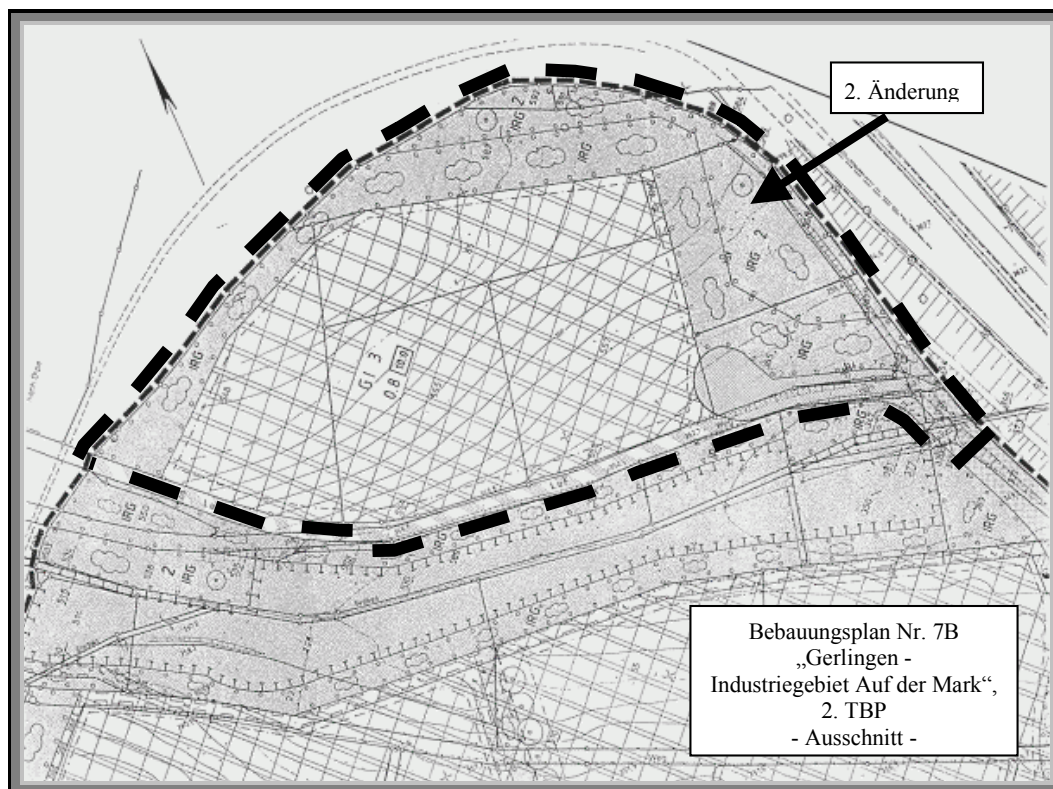
Um den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch diese Bebauungsplanänderung hervorgerufen wird, sachgerecht beurteilen zu können, ist es erforderlich, nicht die derzeitigen örtlichen Gegebenheiten, sondern das bestehende Planungsrecht für die Bestandsbewertung heranzuziehen. Die Bewertung des Bestandes erfolgt auf der Grundlage der gültigen Festsetzungen. Dies gilt auch für den Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der BAB A45. Der bereits vorhandene Weg kann nicht entsprechend der bisher gültigen Festsetzung bepflanzt werden, sondern muss in seiner jetzigen Form erhalten bleiben, um die Zufahrt zu den Pflanzflächen nördlich der Industrieflächen offen zu halten.

Auch am westlichen Plangebietsrand kann die Bepflanzung nicht wie ursprünglich geplant umgesetzt werden, da durch die Baureifmachung der Industriefläche erhebliche Höhenunterschiede zwischen der Industriefläche und der öffentlichen Grünfläche entstehen werden, so dass der Zugang bzw. die Zufahrt nur vom land- und forstwirtschaftlichen Weg aus erfolgen kann.

Wie der Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch zeigt, erfolgt die wesentliche Nutzungsänderung im östlichen Bereich der Plangebiets, wo ein ca. 4.250 m²

großer Bereich der bisher festgesetzten Grünfläche in industrielle Baufläche umgewandelt wird.

Durch die Verlängerung der Erschließungsstraße und die damit verbundene Anhebung der Fahrbahn rückt die Verkehrsfläche in diesem Bereich vom Wörmickebachtal ab. Hierdurch wird die Böschungsfläche vergrößert, so dass die bereits festgesetzte Pflanzfläche um ca. 950 m² erweitert werden kann.



Der „Ursprungsbebauungsplan“ sieht für den Geltungsbereich dieser Änderung folgende Nutzungen vor:

- nutzungseingeschränktes Industriegebiet (GI 3)
- öffentliche Grünfläche mit Pflanzvorschriften (Baum- und Straucharten) mit der Zweckbestimmung Industriegebietsrandgestaltung (IRG bzw. IRG 2),
- öffentliche Verkehrsfläche,
- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung land- und forstwirtschaftlicher Weg

Die nachfolgenden Pflanzvorschriften (Arten, Größen, Pflanzdichten) für die verbleibenden Anpflanzungsflächen werden aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ unverändert übernommen.

1. Grünflächen (öffentliche und private)

1.1 Sträucher

Pflanzdichte: je 150 m² Grünfläche 75 Sträucher

Strauchgröße: Forstpflanzen, i. M. 60 – 80 cm, 3-jährig verschult

Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula

Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe *	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Himbeere *	Rubus idaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

* mindesten 10 % je Art

1.2 Bäume bis 20 m Wuchshöhe und Sträucher

Pflanzdichte: je 150 m² Grünfläche 15 Bäume und 25 Sträucher (aus 1.1)

Baumgröße: Forstpflanzen, i. M. 60 – 80 cm, 3-jährig verschult

Salweide	Salix caprea
Weißdorn *	Crataegus monogyna
Hainbuche *	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche *	Sorbus aucuparia
Mehlbeerbaum	Sorbus aria
Traubenkirsche *	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn *	Acer campestre

* mindesten 10 % je Art

Durch die unveränderte Übernahme der Pflanzliste aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ passen sich die Pflanzflächen optimal an die bereits festgesetzten Pflanzflächen an.

2. Industriegrundstücke

2.1 großkronige Bäume

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt, o. B., 175 – 250 cm, Heister oder Heckenpflanze

Hainbuche	Carpinus betulus * ²
Feldahorn	Acer campestre * ²
Spitzahorn	Acer platanoides * ²
Bergahorn	Acer pseudoplatanus *
Kastanie	Aesculus hippocastanum *
Vogelkirsche	Prunus avium * ²
Stieleiche	Quercus robur *
Traubeneiche	Quercus petraea *
Winterlinde	Tilia cordata * ²

* Grenzabstand min. 4,0 m

*² Grenzabstand min. 3,0 m

2.2 Kleinkronige Bäume

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt, o. B., 150 – 200 cm, Heister oder Heckenpflanze

Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeerbaum	Sorbus aria
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Anstelle der v. g. Bäume können auch nachfolgende Obstbäume bis zu einem Anteil von 50 % angepflanzt werden:

- Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche.

2.3 Sträucher

Strauchgröße: 2 x verpflanzt, o. B., 60 – 100 cm, Heister oder Heckenpflanze

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Ebenso wie die Vorgaben für die Bepflanzung der Grünflächen werden die Anpflanzungsvorschriften für die Industriegrundstücke unverändert aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ übernommen und festgesetzt.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 7 B „Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan 2. Änderung							
Bisherige Festsetzung				Planung			
Nutzung	FW	m²	FWF	Nutzung	FW	m²	FWF
Festgesetztes Industriegebiet (20.465 m²)				Festgesetztes Industriegebiet (24.294 m²)			
- überbaubare Grundstücksfläche (GRZ: 0,8)	0	16.372	0	- überbaubare Grundstücksfläche (GRZ: 0,8)	0	19.435	0
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	3	4.093	12.279	- nicht überbaubare Grundstücksfläche	3	4.859	14.577
Öffentliche Grünfläche: (11.776 m²) Zweckbestimmung: IRG (Industriegebietsrandgestaltung)				Öffentliche Grünfläche: (7.666 m²) Zweckbestimmung: IRG (Industriegebietsrandgestaltung)			
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	6	7.550	45.300	Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	6	3.706	22.236
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7	4.226	29.582	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7	2.230	15.610
				Ohne Gehölze	4	1.731	6.924
Öffentliche Verkehrsfläche				Öffentliche Verkehrsfläche			
Straße	0	1.835	0	Straße	0	3.396	0
Weg	1	1.350	1.350	Weg	1	69	69
Summe „Bisherige Festsetzung“		35.426	88.511	Summe Planung		35.426	59.416
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe „Bisherige Festsetzung“			-88.511
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			-29.095

Wie die Tabelle „Flächenbilanz – Funktionswerte“ aufzeigt, wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Änderungsbereichs hervorgerufen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf der Grundlage des „Flächenszenarios Ökokonto“ an anderer Stelle im Gemeindegebiet zeitnah durchgeführt werden.

Wie die Tabelle „Flächenbilanz – Funktionswerte“ aufzeigt, wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Änderungsbereichs hervorgerufen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf der Grundlage des „Flächenszenarios Ökokonto“ an anderer Stelle im Gemeindegebiet zeitnah durchgeführt werden.

7. Verfahrenshinweise

Diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 B „Gerlingen – Industriegebiet auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2004 gebilligt.

Wenden, 30.06.2004


(Bürgermeister)
(Schriftführer)